

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Tibold Csaba ügyvéd által képviselt A. I. felperesnek a Nyugat-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal alperes ellen építési ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2009. augusztus 27. napján kelt K.27.114/2009/6. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 5. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelme folytán a 2010. július 6. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság K.27.114/2009/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (azaz húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - további 21.000.- (azaz huszonegyezer) forint felülvizsgálati eljárási részilletéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A perbeli belterület 8160 hrsz-ú, természetben az S. u. 7. címen fekvő 195 m² területű lakóház és udvar megjelölési ingatlannak egy építeni szándékozó, perben nem álló Kft. (a továbbiakban: építtető) a tulajdonosa. Az ingatlan hátsó oldalával határos a felperes résztulajdonában lévő belterület 8158 hrsz-ú, természetben a K. u. 8/A. címen fekvő 188 m² területű ingatlan. Mindkét ingatlan a jelenlegi szabályok által előírtnál jelentősen kevesebb beépítetlen területtel rendelkezik; a beépítettség az építtető ingatlanán 84 %-os, a felperesi ingatlanon ehhez hasonló. Az építkező a telkén álló egy lakószintes épület átalakításával négylakásos, négyszintes 10,5 m magasságú lakóépület megvalósítását tervezte. Ennek előmozdítása érdekében kérelmet nyújtott be az építési hatósághoz elvi építési

engedély kiadására. Kérelmét az alperesi hatóságok - annak tartalma szerint - úgy értékelték, hogy az a meglevő épület átalakításával egy négylakásos lakóépület későbbi engedélyezhetőségének megállapítását célozza. Az elsőfokú szerv négylakásos lakóépületre az elvi építési engedélyt a benyújtott vázlatos tervdokumentáció szerint megadta.

A másodfokú hatóság a 2009. február 5-i GYH/11-1/2009. számú határozatával az elsőfokú határozatot részben megváltoztatta, kiegészítette, lényegében azt fenntartva. Indokolása szerint az elvi építési engedély kiadásának akadálya nem volt tekintettel arra, hogy a meglevő épület átalakításával létesülő új épület a jelenleg hatályos építési szabályoknak megfelel, mert az utóbb állított szabályozási korlátok jelen ügyben nem érvényesíthetők.

A határozat felülvizsgálata iránt a felperes nyújtott be keresetet, kérve az alperes határozatának az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését. Előadta, hogy az összes hasznos alapterület a szintterületi beépíthetőséget jelentősen meghaladná. Álláspontja szerint a régi épületből annak feltehető állapota miatt nem hagyható meg a tervben említett rész, így valójában nem átalakításról, hanem új épület létesítéséről lenne majd szó, melynek építési feltételei hiányoznak.

A megyei bíróság a keresetet elutasította. Indokolása szerint a kérelem teljesítését építési előírások nem akadályozták, a felperes által vélt nehézségek azok tényleges felmerülésekor lesznek értékelhetők.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, az ítélet és egyben az építési hatóságok határozatainak hatályon kívül helyezése iránt. Előadta, hogy a benyújtott műszaki tervdokumentáció alapján az építkezés nem valósulhat meg, mert a szintterületi mutató az engedélyezhető mértéket meghaladná. Előadta továbbá, hogy az építés műszakilag nem kivitelezhető a meghagyandó falak állapota miatt. Kifogásolta, hogy a meglevő épület egy részének meghagyása kizárólag azt a célt szolgálja, hogy az átalakításra vonatkozó szabályokat és ne az új építményekre vonatkozó előírásokat kelljen alkalmazni. Jogszabálysértésként az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 3. § (1) bekezdés a), b) és c) pontját, 19. § (2) bekezdés b) és c) pontját, 31. § (1) bekezdés c) és e) pontját, 35. § (3) bekezdését, 36. § (1) bekezdés d) és b) pontját, a 32/2007.(XII.13.) ÖTM rendelet 19. § (4) bekezdését, a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 108. § (2) bekezdését és az 1/2006.(I.25.) Önk. rendelet a felülvizsgálati kérelemben csak „vonatkozó”-ként megjelölt rendelkezéseit hozta fel.

Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelemében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Étv. 35. § /1/ bekezdése és 37. § (1) bekezdése kimondja, hogy az építési engedély megkérése előtt az ügyfél (építtető) a telek beépítésével [különös tekintettel a 18.§ (2) bekezdésében foglaltakra], a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatosan, továbbá a műemléki, régészeti, kulturális, örökségvédelmi, természet-, táj- és környezetvédelmi, egészségvédelmi, talajvédelmi, életvédelmi, tűzvédelmi, valamint a műszaki követelmények (ideértve a geológiai, szeizmológiai követelményeket is) előzetes tisztázása céljából az építésügyi hatóságtól külön jogszabályban meghatározott elvi engedélyt kérhet. Jogszabály az elvi építési engedély kérését kötelezővé teheti.

Jelen esetben az alperesi határozat olyan előzetes építési engedély megadásáról szól, melynek kérelmezője a kérelméhez az építés engedélyezéséhez alkalmatlan vázrajzot csatolt. Az Étv. 35. § (3) bekezdése szerint az elvi engedély érvényességi idején belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során szakhatóság közreműködése esetén a szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély azokban a kérdésekben, amelyekről kifejezetten rendelkezett, akkor is köti, ha időközben a jogszabályok, valamint a kötelező hatósági előírások megváltoztak. Az elvi engedély alapján építési munka nem végezhető. A perbeli esetben az említett engedély az jelentette, hogy az építtető által megjelölt ingatlanon négy szintes lakóépület építhető zárt sorú beépítési móddal. Az elvi engedély előírta azt is, hogy szomszédos ingatlanokkal érintkező homlokzatok csak tűzfalként kerülhetnek kialakításra, valamint hogy a lakóépület udvarán legfeljebb egy gépkocsitároló hely alakítható ki.

A felperes mindezekhez képest felülvizsgálati kérelmében azt kifogásolta, hogy az elvi engedélyben megjelöltek szerint az építménnyel a szintterületi mutató meghaladná az engedélyezhető mértéket, valamint arra is hivatkozott, hogy az építés műszakilag nem volna kivitelezhető. A csatolt vázlatos tervek azonban a szintterületi mutató megállapítását nem teszik lehetővé, ugyancsak erre vonatkozóan nem tartalmaz előírást az elvi építési engedély sem. Annak eldöntése, hogy az építés műszakilag kivitelezhető-e vagy nem a meghagyandó falak állapota és a részben lebontandó építmény alapozása miatt olyan kérdés, ami nem az elvi építési engedély időszakára tartozik, ezek tárgyában a végleges építési engedély megadása körében kell majd döntést hozni. Erre vonatkozóan sem a kérelem, sem az elvi építési engedély nem tartalmazott előírásokat, ezek tehát nem tekinthetők olyan kérdésnek, amelyről

az elvi építési engedély kifejezetten rendelkezett volna és kötné majd az építési hatóságot.

A fentiekből megállapítható, hogy a felperes által kifogásolt hiányosságokról az elvi építési engedély nem rendelkezett, azokról nem is kellett rendelkeznie, ezért ezeknek tárgyában a kiadott elvi építési engedély jogszabálysértést sem tartalmazott. Nem sérthette meg tehát az alperes határozatával a felperes által felsorolt egyéb jogszabályok rendelkezéseit sem.

A kifejtett indokok alapján a Legfelsőbb Bíróság a megyei bíróság ítéletét a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78.§-a alapján ő köteles megfizetni az alperes Pp. 79.§-a alapján felszámítható felülvizsgálati költségeit.

Az illeték viselésére kötelező rendelkezés az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 59. § (1) bekezdésén, 39. § /2/ bekezdésének d/ pontján és az 50. § /1/ bekezdésén, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2009. július 6.

Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr.Kovács Ákos sk. előadó bíró, dr.Kovács András sk. bíró